

# 駅ビルによる地価の変化

- 1.研究背景
  - 2.研究目的
  - 3.分析対象データ
  - 4.基礎集計
  - 5.クラスター分析・因子分析
  - 6.結果
  - 7.まとめと考察
  8. 今後の課題
- 参考文献  
Appendix

東海大学 情報通信学部 経営システム学科

**清水大輔**

# 1. 研究背景

2020年までに  
開業予定の都市開発

## 東京駅

- ・八重洲口の再開発
- ・東京駅丸の内駅前広場

## 渋谷駅

- ・渋谷駅南街区プロジェクト  
(ホーム及び線路跡地)
- ・道玄坂街区プロジェクト  
(東急プラザ建て替え)

- ・2020年オリンピックに向けて進む都市開発と、過去の都市開発による地価変動の因果を見つける。

## 2.研究目的

地価変動の駅ビル公示価格



- 都市開発による地価変動の因果関係を見つける
- 経済との関係性をみる
- 地価の変動から経済の動きを把握する

# 3. 分析対象データ

分析で用いる対象ビル:新幹線停車駅の駅ビル

- 京都駅:京都駅ビル(1997~2002)
- 名古屋駅:JRセントラルタワーズ(1999~2004)
- 東京駅:グラントウキョウ(2007~2012)
- 大阪駅:ノースゲートビルディング(2011~2016)
- 博多駅:博多シティー(2011~2016)
- 札幌駅:JRタワースクエア(2003~2008)
- 新横浜:キュービッグプラザ新横浜(2008~2007)

**\* 開業から6年の地価変動のデータを使用**

## 4.基礎集計：駅ビル地価平均の変動

表1：駅ビル周辺の地価変動（開業6年分）

	東京	博多	札幌	京都	名古屋	大阪	横浜
1年目	1.259561	0.857997	0.950713	0.906216	0.783166	0.886981	1.223787
2年目	1.061499	1.01051	0.966997	0.922937	0.82538	0.979163	0.901535
3年目	0.974684	1.042041	0.989308	0.859891	0.944106	1.273626	0.895035
4年目	0.791209	1.051166	1.08173	0.898322	0.901013	1.061743	0.969889
5年目	0.936237	1.073163	1.186149	0.913978	1.139438	1.070753	0.982435
6年目	0.979636	1.090528	1.265866	0.893189	1.008253	1.135286	1.009148

# 4.基礎集計：駅ビル地価平均の変動

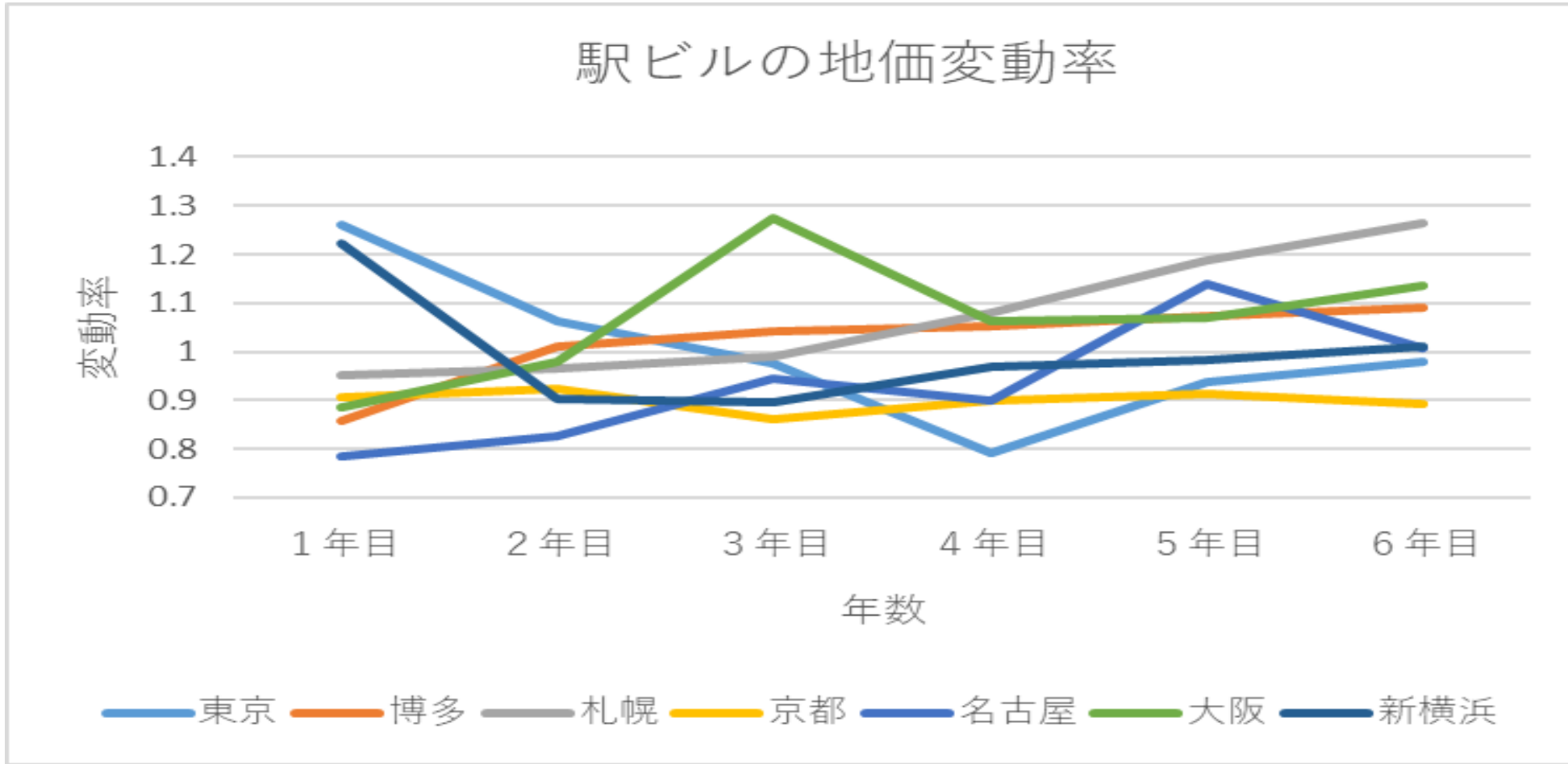


図1：駅ビルの地価変動率

## 4. 地価変動の平均化

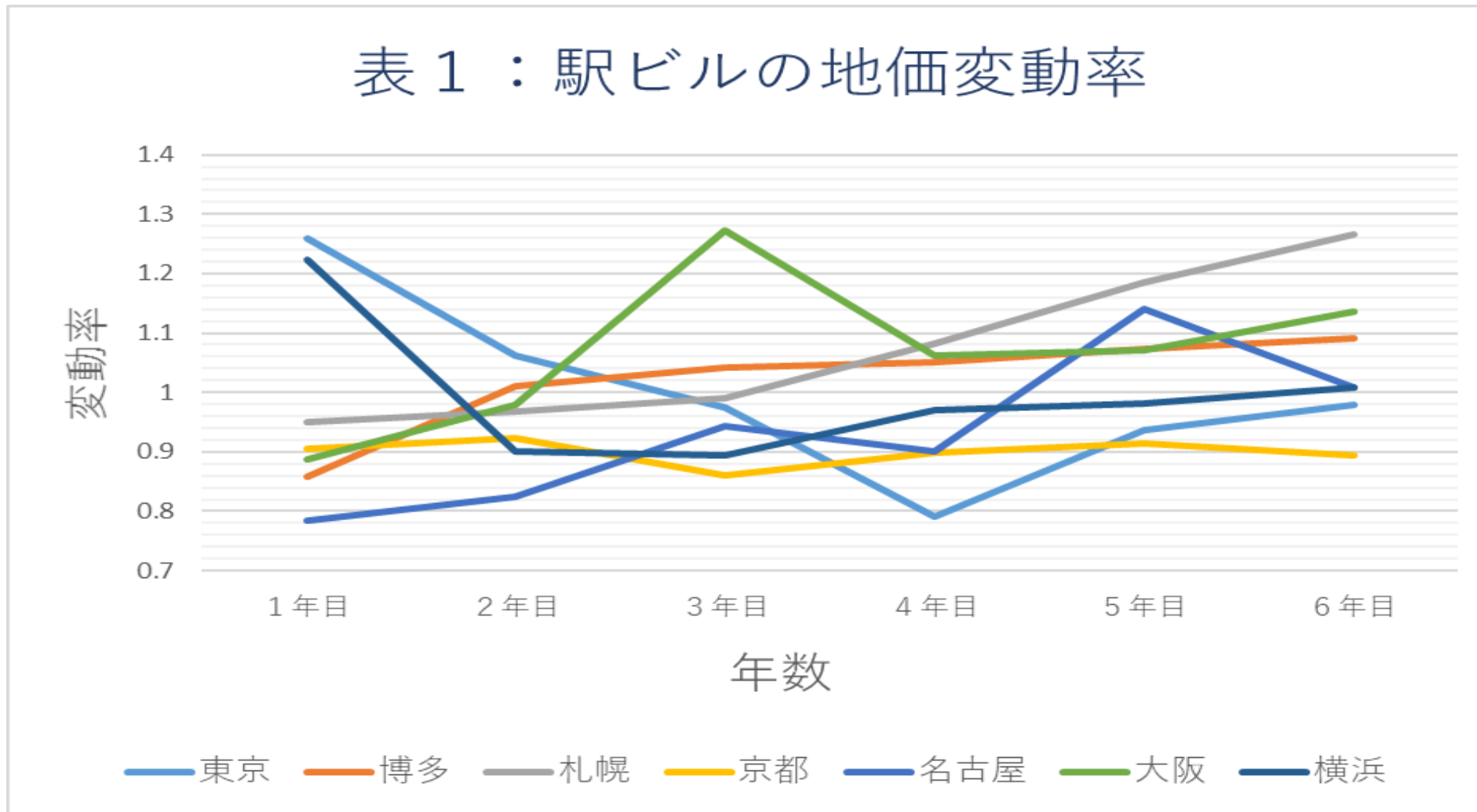


図2：第一グループの重回帰分析

駅ビルによる地価の変化

## 5. クラスター分析・因子分析 (階層クラスター分析)

- クラスター分析～データ構造が似ている対象をいくつかのグループにまとめるもの～

地価変動のパターンが似ているものをグループ分けする

第一グループ (博多・札幌)

第二グループ (東京・横浜)

第三グループ (名古屋・大阪・京都)



# 5. クラスター分析・因子分析 (クラスターグループの区別化)

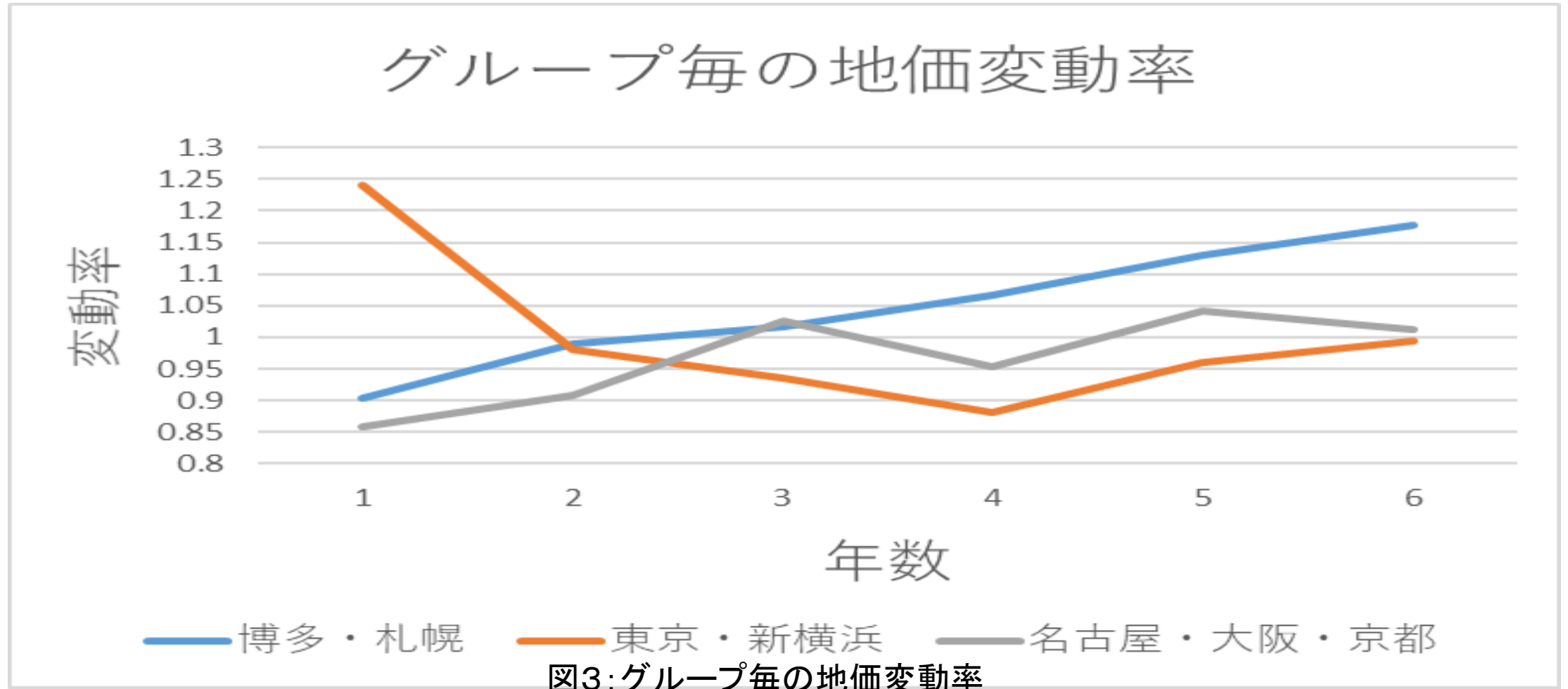


図3: グループ毎の地価変動率

## 6.結果：階層クラスターによる考察

第一グループ(博多・札幌)

安定して上昇している

第二グループ(東京・新横浜)

経済の影響を受けやすい

第3グループ(名古屋・大阪・京都)

安定はしてないが順調に上昇している

# 6.結果 第一グループ

表2: 第一グループの重回帰分析

従属変数  
博多駅・札幌駅の  
地価変化

$R^2=0.500$

モデル	係数	有意確率
定数	.313	.616
福岡市・札幌市の 地価変化	<b>3.331</b>	.346
東京都の地価変 化	-2.588	.455

福岡市と札幌市の割合が高い⇒市街地での活性化ができています

## 6.結果 第二グループ

表3: 第二グループの重回帰分析

従属変数  
横浜駅と東京駅の  
地価変化

$R^2=0.851$

モデル	係数	有意確率
定数	-.881	.262
横浜市と東京都 の地価変化	-.659	.799
全国の地価変化	2.560	.446

新横浜駅と東京駅の割合が高い⇒経済の影響が高い

# 6.結果 第三グループ

表4: 第三グループの重回帰分析

従属変数  
大阪駅・名古屋駅・  
京駅の地価変化

$R^2=0.735$

モデル	係数	有意確率
定数	-.881	.262
横浜市と東京都 の地価変化	-.659	.799
全国の地価変化	2.560	.446

大阪市・名古屋市・京都府の割合が高い⇒市街地での活性化ができています

# 7. まとめと考察

## まとめ

東京または近郊の都道府県は地価変化が経済の影響を受けやすい。都市でも東京から離れていれば影響が受けにくいいため地域活性化しやすい。

## 考察

東京の地価変動を観察すれば、日本の経済状況を見ることができる地方都市で投資したほうが確実性がある。

2020年東京オリンピックによる地価の上昇が起こっているが、経済の影響を受けやすい東京の土地は下落もしやすいため慎重に投資をするべきである。

## 8. 今後の課題

本研究で使用した新幹線停車駅のある  
6件(東京、札幌、大阪、京都、名古屋、新横浜)だけでなく、  
他都市のデータも加え分析していく

# 参考文献

- [1]「国土交通省地価公示・都道府県地価調査」:  
(<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/SearchServlet?MOD=2&SKC=13104>): (2016/10/27)
- [2]「土地代データ」: (<http://www.tochidai.info/tokyo/>): (2016/10/27)
- [3]「2020 TOKYOオリンピックまでにできる鉄道と駅開発まとめ」:  
(<http://matome.naver.jp/odai/2138433553814341301>): (2016/10/27)



# appendix

# 公示価格

- 実際の取り引き価格である「実勢価格」
- 国土交通省が実施し公的な指標となる「公示価格」
- 相続税評価の基準となる「相続税評価額」
- 固定資産税の評価の基準となる「固定資産税評価額」です。

# 1964年オリンピック 昭和39年

- 1959年5月26日ミュンヘン
- 10月10日（後の体育の日）から10月24日
- 前回の東京オリンピックの開催は1964年10月でした。開催決定1959年5月前後からの地価の動きを見ると、「東京区部は1961年の半年間の変動率が50%と6大都市平均（30%）より高い」という結果でした。
- オリンピック招致と地価動向 ～1964年と1972年の「市街地価格指数」を振り返って  
<http://www.reinet.or.jp/pdf/gorin/column20130924.pdf>

# 近年の海外のオリンピックを参考

夏季 2004 アテネ(ギリシャ)

- 2008 北京(中国)
- 2012 ロンドン(イギリス)
- 2016 リオデジャネイロ(ブラジル)

冬季 1998 長野(日本)

- 2002 ソルトレークシティ(アメリカ)
- 2006 トリノ(イタリア)
- 2010 バンクーバー(カナダ)
- 2014 ソチ(ロシア)